

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 11563-1341/2020**

**Objednatel znaleckého posudku:** PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno  
IČ: 26307367

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem jejich zpeněžení.

**Adresa předmětu ocenění:** Dvorce č.p. 4, okres Jihlava  
  
bytová jednotka č. 4/4, katastrální území Dvorce u Jihlavy

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 04.08.2020

**Zpracováno ke dni:** 04.08.2020

**Zhotovitel:** XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 13.08.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 4/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 491/1639 na společných částech budovy č.p. 4 a na pozemku parc. č. st. 44 a dále pozemku parc. č. 2362 ve výhradním vlastnictví v katastrálním území Dvorce u Jihlavy, obec Dvorce, okres Jihlava.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 4/4
Adresa předmětu ocenění:	Dvorce č.p. 4, okres Jihlava
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Dvorce
Ulice:	
Katastrální území:	Dvorce u Jihlavy

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 04.08.2020.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 21.11.2019
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 07.08.2020
- snímek katastrální mapy
- prohlášení vlastníků budovy ze dne 08.02.2006, V-777/2006-707
- místní šetření ze dne 04.08.2020
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje získané při místním šetření a sdělené vlastníkem
- realitní inzerce
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo:

Novická Simona, F. X. Šaldy 5300/23, 58601 Jihlava

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 4/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 491/1639 na společných částech budovy č.p. 4 a na pozemku parc. č. st. 44 a dále pozemek parc. č. 2362 ve výhradním vlastnictví v katastrálním území Dvorce u Jihlavy, obec Dvorce, okres Jihlava.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 2 nadzemní podlaží a má 1 podzemní podlaží. V domě se nachází půda. Základy jsou patrně betonové, konstrukce objektu je cihlová s kamennou podezdívkou a stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je valbová, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou břizolitové, v části je provedeno zateplení polystyrenem (mimo předmětnou bytovou jednotku). Společnými prostory domu jsou vstupní prostor, schodiště, chodby, půda.

Stáří stavby nebylo sděleno a nebylo dohledáno, odhaduje se na 80-90 roků. Bytový dům je spíše v původním stavu, byly provedeny pouze dílčí úpravy. Omítky jsou místy opadané, střecha je ve zhoršeném stavu, společné prostory vykazují zanedbanou údržbu. Předpokládá se provedení stavebních úprav.

Byt je umístěna v 2. podlaží a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je chodba o výměře 4,10 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 11,20 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,20 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 2,60 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 13,50 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 16,50 m<sup>2</sup>. Příslušenství tvoří polovina sklepa o výměře 26,00 m<sup>2</sup>, polovina chodby o výměře 2,40 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 49,10 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 77,50 m<sup>2</sup>.

Bytové jádro je zděné. Vnitřní omítky jsou vápenné. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v části bytu včetně žaluzií. Orientace obytných prostor je na východ, západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Oceňovaná bytová jednotka disponuje interiérovými plnými dřevěnými dveřmi, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka, bez spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry, v části chybí. V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, lino, kuchyně má na podlaze lino, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha.

V bytě je zavedena elektřina, zdrojem vody je vodovod, dům je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Byt je vytápěn ústředně pomocí plynové kotle a topná tělesa jsou tvořena závěsnými radiátory. V bytě je pro ohřev vody instalován bojler.

Bytová jednotka je v téměř původním, zchovalém a udržovaném stavu. Asi před 5 lety byly částečně vyměněny podlahové krytiny a dřívě okna. Předpokládají se stavební úpravy spíše menšího rozsahu.

Na pozemku parc. č. st. 44 o výměře 680 m<sup>2</sup>, který náleží k domu jsou umístěny dřevěné kolny, které jsou využívány obyvateli domu. Pozemek parc. č. 2362 o výměře 134 m<sup>2</sup> lemuje z jižní strany výše uvedený pozemek a je využíván jako zatravněná plocha. Na pozemcích nejsou trvalé porosty a nejsou oploceny. Pozemky jsou mírně svažité.

K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné komunikaci. Objekt je postaven na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Občanská vybavenost je v místě minimální – obchod. Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V obci je zastávka autobusových a vlakových spojů, možnost parkování je na vlastním pozemku.

V okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	2
	Počet podzemních podlaží	1
	Stáří rodinného domu	80-90 let
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	částečné zateplení pláště, drobné úpravy
	Základy	patrně betonové
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	vápenné
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, chodby, půda
	Popis stavu bytového domu	původní stav, zanedbaná údržba, předpokládá se provedení stavebních úprav
	Vady bytového domu	omítky jsou místy opadané, střecha je ve zhoršeném stavu, společné prostory vykazují zanedbanou údržbu
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	2
	Bytové jádro	zděné
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	východ, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné

	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry, v části chybí		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez spotřebičů		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Chodba	4,10 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně	11,20 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	1,20 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	2,60 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	13,50 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	16,50 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha 49,10 m <sup>2</sup>		
		Příslušenství	spol. sklep	26,00 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	spol. chodba	2,40 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství 77,50 m <sup>2</sup>		
	Elektrina	ano		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	bojler		
	Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha		
	Popis stavu bytové jednotky	původní zchovalý a udržovaný stav, předpokládají se stavební úpravy spíše menšího rozsahu		
	Rekonstrukce	asi před 5 lety byly částečně vyměněny podlahové krytiny, dřívě okna		
	Vady bytové jednotky			
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty	bez porostů		
	Sklon pozemku	mírně svažité		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	severní okraj obce		
	Vybavenost	minimální - obchod		
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	zatravněná zahrada ve výhradním vlastnictví	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 04.08.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Bytová jednotka č. 4/4

Bytová jednotka č. 4/4, obec Dvorce					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dvorce, okres Jihlava	2+1, 49,1 m <sup>2</sup>	Dobry, předpoklad úprav	Cihlová	2. NP, sklep, zahrada, kolna
1	Herálec, okres Havlíčkův Brod	2+1, 54 m <sup>2</sup>	Dobry, předpoklad úprav	Cihlová	2. NP, 2x sklep
2	Úsobí, okres Havlíčkův Brod	3+1, 71 m <sup>2</sup>	Dobry	Cihlová	2. NP, sklep, 2x kůlna
3	Jungmannova, Třešť, okres Jihlava	2+kk, 49 m <sup>2</sup>	Dobry	Cihlová	2. NP, sklep
4	U Kulturního domu, Batelov, okres Jihlava	2+1, 56 m <sup>2</sup>	Dobry	Cihlová	1. NP, 2x sklep
5	Rosice, Cerekvička-Rosice, okres Jihlava	3+kk, 61 m <sup>2</sup>	Dobry	Cihlová	2. NP, 3x sklep, půda

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12.870,37 Kč	Nepoužit	12.870,37 Kč	0.96	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	0.8664	14.854,99 Kč
2	9.859,15 Kč	Nepoužit	9.859,15 Kč	0.98	0.78	1.05	1.00	0.96	0.99	0.7628	12.924,95 Kč
3	16.122,45 Kč	0.9	14.510,20 Kč	1.04	1.00	1.05	1.00	0.95	0.95	0.9855	14.723,71 Kč
4	14.285,71 Kč	Nepoužit	14.285,71 Kč	1.02	0.93	1.05	1.00	0.96	0.97	0.9275	15.402,38 Kč
5	13.918,03 Kč	0.9	12.526,23 Kč	0.99	0.88	1.05	1.00	0.97	0.97	0.8607	14.553,54 Kč
<b>Celkem průměr</b>											14.491,91 Kč
<b>Minimum</b>											12.924,95 Kč
<b>Maximum</b>											15.402,38 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											931,89 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											13.560,02 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											15.423,80 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

14.491,91 Kč/m<sup>2</sup>

\*

49,10 m<sup>2</sup>

= 711.553 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**712.000 Kč**



## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 4/4, obec Dvorce					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Dvorce, okres Jihlava	2+1, 49.1 m <sup>2</sup>	Dobry, předpoklad úprav	Cihlová	2. NP, sklep, zahrada, kolna
<b>1</b>	Herálec, okres Havlíčkův Brod	2+1, 54 m <sup>2</sup>	Dobry, předpoklad úprav	Cihlová	2. NP, 2x sklep
<b>2</b>	Úsobí, okres Havlíčkův Brod	3+1, 71 m <sup>2</sup>	Dobry	Cihlová	2. NP, sklep, 2x kůlna
<b>3</b>	Jungmannova, Třešť, okres Jihlava	2+kk, 49 m <sup>2</sup>	Dobry	Cihlová	2. NP, sklep
<b>4</b>	U Kulturního domu, Batelov, okres Jihlava	2+1, 56 m <sup>2</sup>	Dobry	Cihlová	1. NP, 2x sklep
<b>5</b>	Rosice, Cerekvička-Rosice, okres Jihlava	3+kk, 61 m <sup>2</sup>	Dobry	Cihlová	2. NP, 3x sklep, půda

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.870,37	-	12.870,37
2	9.859,15	-	9.859,15
3	16.122,45	0,90	14.510,20
4	14.285,71	-	14.285,71
5	13.918,03	0,90	12.526,23
Maximální hodnota		14.510,20	(případ č.3)
Minimální hodnota		9.859,15	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,4717	OK
<b>Aritmetický průměr</b>		<b>12.810,33</b>	

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 4/4, obec Dvorce						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Dvorce, okres Jihlava	2+1, 49.1 m <sup>2</sup>	Dobrý, předpoklad úprav	Cihlová	2. NP, sklep, zahrada, kolna	X
<b>1</b>	Herálec, okres Havlíčkův Brod	2+1, 54 m <sup>2</sup>	Dobrý, předpoklad úprav	Cihlová	2. NP, 2x sklep	3
<b>2</b>	Úsobí, okres Havlíčkův Brod	3+1, 71 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	2. NP, sklep, 2x kůlna	2
<b>3</b>	Jungmannova, Třešť, okres Jihlava	2+kk, 49 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	2. NP, sklep	2
<b>4</b>	U Kulturního domu, Batelov, okres Jihlava	2+1, 56 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	1. NP, 2x sklep	3
<b>5</b>	Rosice, Cerekvička-Rosice, okres Jihlava	3+kk, 61 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	2. NP, 3x sklep, půda	1

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	12.870,37	-	12.870,37	3	38.611,11
2	9.859,15	-	9.859,15	2	19.718,30
3	16.122,45	0,90	14.510,20	2	29.020,40
4	14.285,71	-	14.285,71	3	42.857,13
5	13.918,03	0,90	12.526,23	1	12.526,23
Mezisoučet				11	142.733,17
<b>Celkem</b>					<b><u>12.975,74</u></b>

**Základní cena: 12.975,74 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$12.975,74 * 1,0240 = \mathbf{13.287,16 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**13.287,16 Kč/m<sup>2</sup>**

49,10 m<sup>2</sup>

**= 652.399,56 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**652.000,-- Kč**

## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

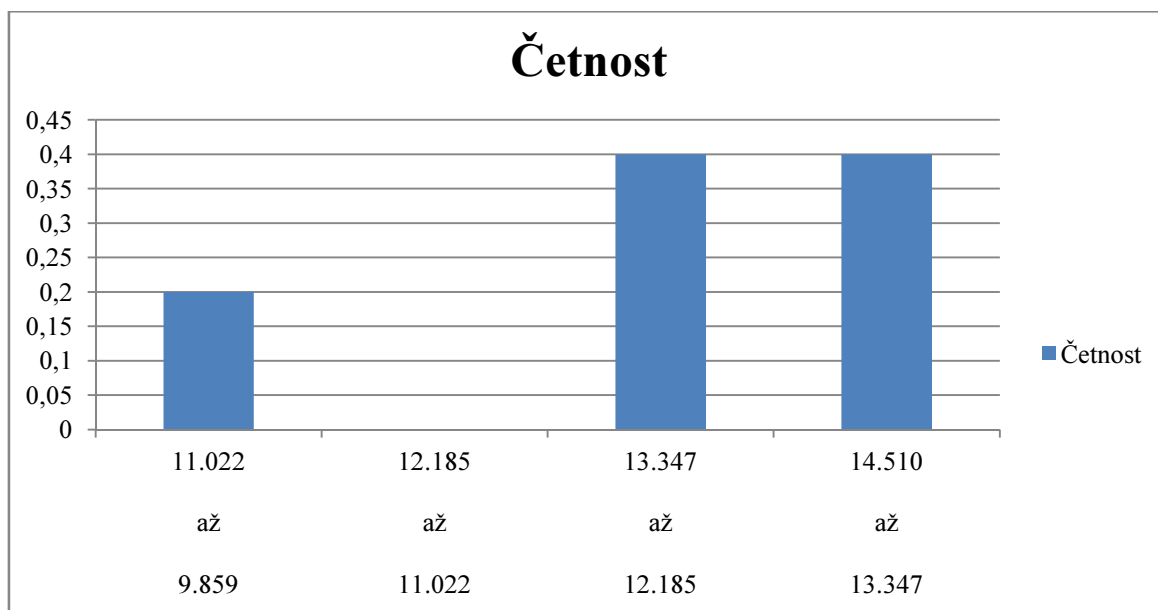
### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.870	-	12.870,37
2	9.859	-	9.859,15
3	16.122	0,90	14.510,20
4	14.286	-	14.285,71
5	13.918	0,90	12.526,23

Střední hodnota	12.810,33
Medián	12.870,37
Rozdíl max-min	4.651,05
Minimum	9.859,15
Maximum	14.510,20

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
9.859	až	11.022	1	0.2
11.022	až	12.185	0	0
12.185	až	13.347	2	0.4
13.347	až	14.510	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **12.184,68 Kč/m<sup>2</sup>** do **14.510,20 Kč/m<sup>2</sup>**

49,10 m<sup>2</sup>

od **598.267,79 Kč** do **712.450,82 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **598.000,-- Kč** do **712.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**712.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**652.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 598.000,-- Kč do 712.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**700.000 Kč**

Slovy: sedmsettisíc korun

## **Vypracoval:**

XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.08.2020

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 11563-1341/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	4/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 4</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dvorce u Jihlavy [617415]</a>
Číslo LV:	<a href="#">505</a>
Podíl na společných částech:	491/1639

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novická Simona, F. X. Šaldy 5300/23, 58601 Jihlava	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

#### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 4
Obec:	<a href="#">Dvorce [506729]</a>
Část obce:	<a href="#">Dvorce [17418]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dvorce u Jihlavy [617415]</a>
Číslo LV:	<a href="#">498</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 44
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



#### Vymezené jednotky

<a href="#">4/1</a> , <a href="#">4/2</a> , <a href="#">4/3</a> , <a href="#">4/4</a>
---

#### Informace z RÚIAN

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Husáková Renata, č. p. 101, 58861 Kostelec	318/1639
Matula Jovana, č. p. 4, 58851 Dvorce	494/1639
Novická Simona, F. X. Šaldy 5300/23, 58601 Jihlava	491/1639
Straka Robert, č. p. 4, 58851 Dvorce	336/1639

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek.

#### Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek.
Vlastnictví jednotek

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 44</a>
Obec:	<a href="#">Dvorce [506729]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dvorce u Jihlavy [617415]</a>
Číslo LV:	<a href="#">498</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	680
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 4</a>



[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Husáková Renata, č. p. 101, 58861 Kostelec	318/1639
Matula Jovana, č. p. 4, 58851 Dvorce	494/1639
Novická Simona, F. X. Šaldy 5300/23, 58601 Jihlava	491/1639
Straka Robert, č. p. 4, 58851 Dvorce	336/1639

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek.

## Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek.
Změna výměr obnovou operátu

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2362</a>
Obec:	<a href="#">Dvorce [506729]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dvorce u Jihlavy [617415]</a>
Číslo LV:	<a href="#">499</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	134
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novická Simona, F. X. Šaldy 5300/23, 58601 Jihlava	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

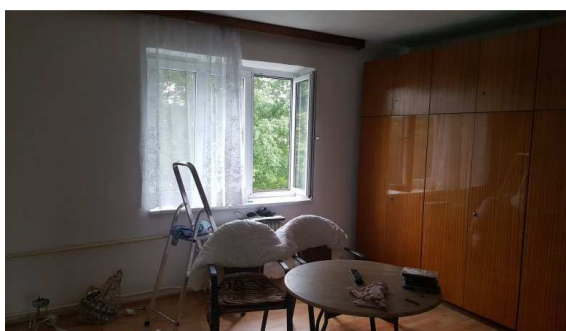
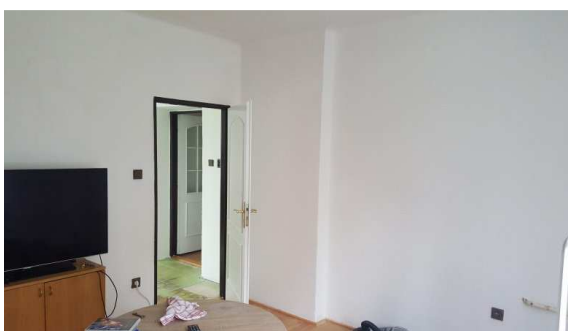
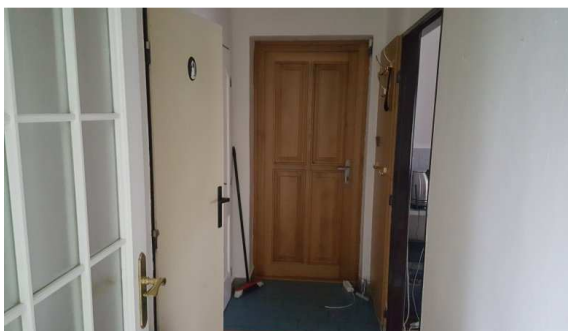
## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Pořízená fotodokumentace





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

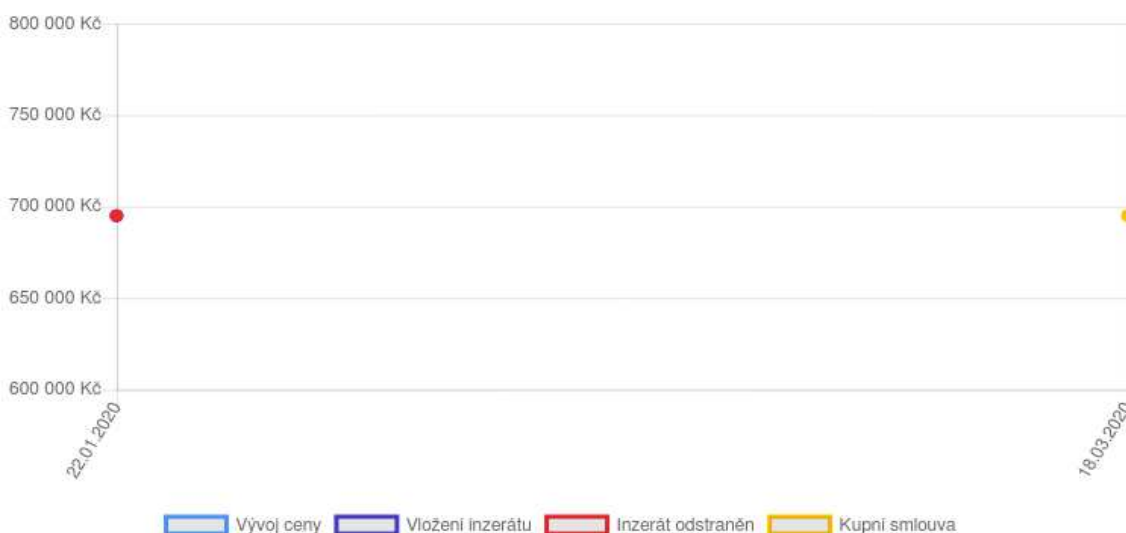


**Prodej, Byt, 54 m<sup>2</sup>, č.p. 49, Herálec, okres Havlíčkův Brod**

**Celková cena:** 695.000 Kč

**Adresa:** Herálec, okres Havlíčkův Brod

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Herálec, okres Havlíčkův Brod	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	695 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	18.03.2020	Plocha užitná	54
Číslo řízení	V-1873/2020-601	Umístění objektu	Okraj obce
Poznámka k ceně	695 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

#### Slovní popis

Zděný byt 2+1 o výměře 54 m<sup>2</sup> v původním stavu na velmi hezkém a klidném místě mimo hlavní silnici, zděné jádro, lokální topení na tuhá paliva, bojler na ohřev teplé vody, elektřina 220 V, nízké měsíční náklady na bydlení (fond oprav 800 Kč), 2.

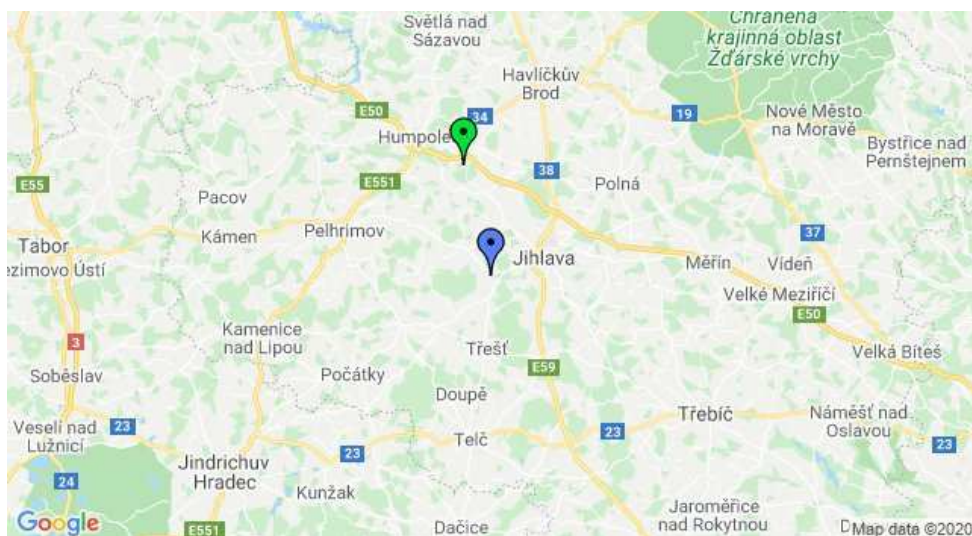


nadzemní podlaží, krásný výhled z bytu na přírodu - viz poslední foto, 2x sklep, osobní vlastnictví - možnost financování hypotékou nebo st. spořením, v okolí krásné lesy, lomy na koupání, nájezd na dálnici D1 10 km, ihned volný.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

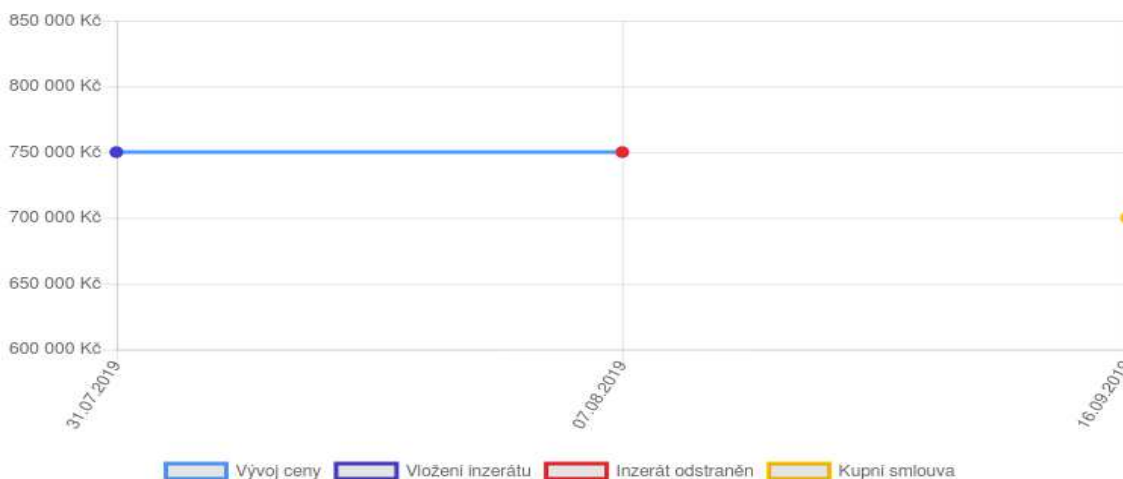


**Prodej, Byt, 71 m<sup>2</sup>, Úsobí, okres Havlíčkův Brod**

**Celková cena:** 700.000 Kč

**Adresa:** Úsobí, okres Havlíčkův Brod

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Úsobí, okres Havlíčkův Brod	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	700 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	16.09.2019	Plocha užitná	71
Číslo řízení	V-6024/2019-601	Umístění objektu	Centrum obce
Poznámka k ceně	750 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

### Slovní popis

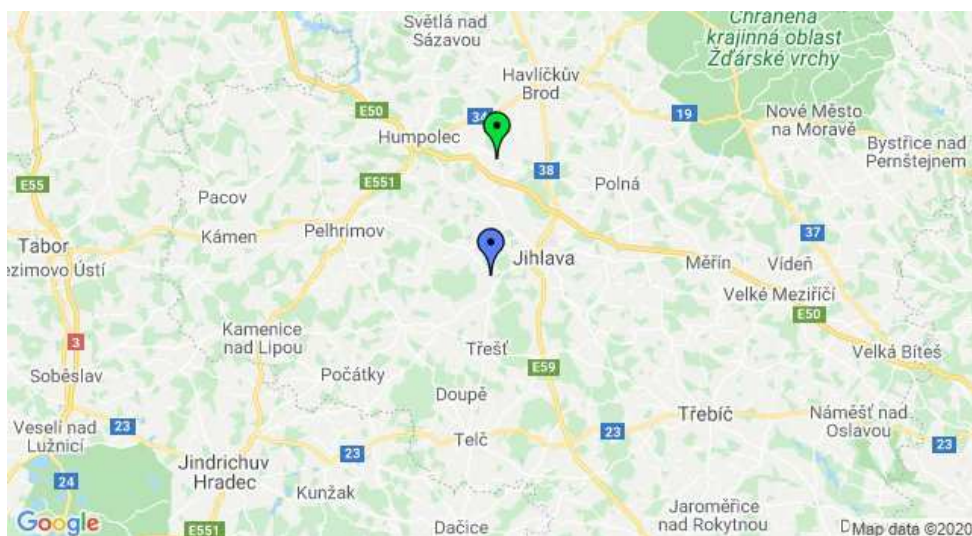
Prodej zděného bytu, Úsobí Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji zděnou bytovou jednotku v prvním patře bytového domu v obci Úsobí. Byt je po částečné rekonstrukci, nová elektřina (2 elektroměry). Byt je aktuálně dispozičně rozdělen na 2 části: první část je 2+kk + sociální zázemí, druhá část je 1+kk + sociální zázemí a společná místnost (chodba). Aktuální dispozici je možné upravit. Jednotka je připravena k okamžitému využití. Úsobí leží téměř uprostřed pomysleného trojúhelníku mezi Jihlavou, Havlíčkovým Brodem a Humpolcem S dostupností na dálnici D1. Součástí

prodeje je také pozemek vedle bytového domu, na němž jsou v současné chvíli 2 dřevěné kůlny (vhodný například pro parkování vozidel). Bližší informace Vám rádi poskytneme při osobním jednání. S vyřízením hypotečního úvěru zdarma pomůžeme.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

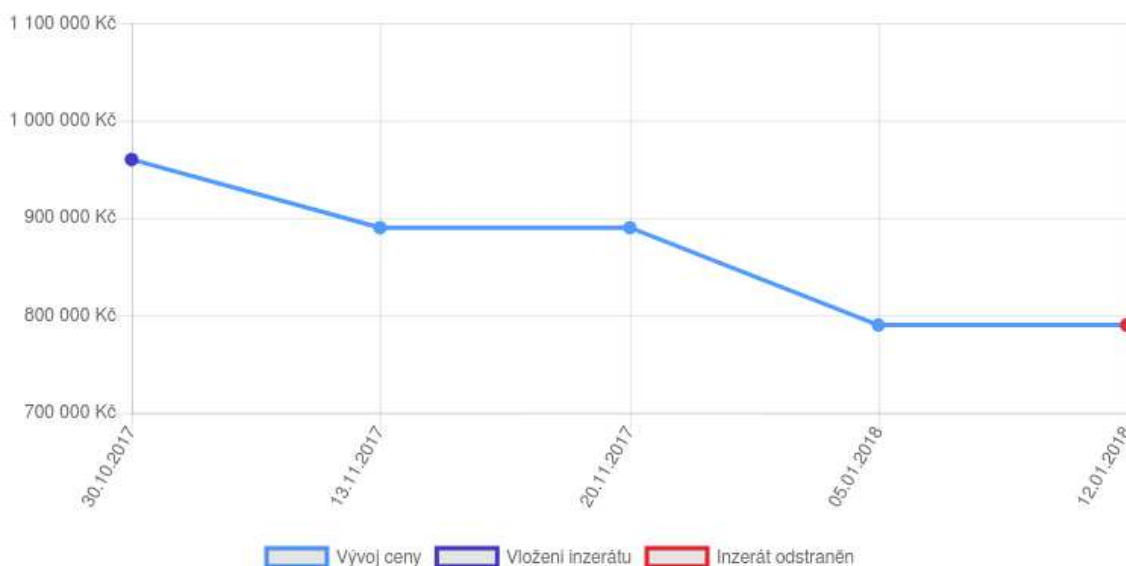


**Prodej, Byt, 49 m<sup>2</sup>, Jungmannova, Třešť, okres Jihlava**

**Celková cena: 790.000 Kč**

**Adresa: Jungmannova, Třešť, okres Jihlava**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	790 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	49
Dispozice	2+kk	Plocha užitná	49

### Slovní popis

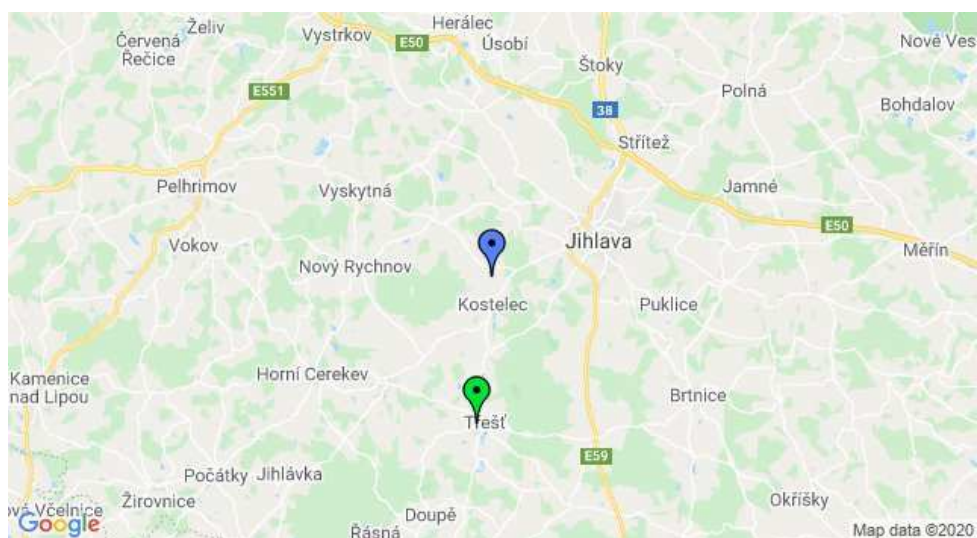
Jedná se o prodej bytu 2+kk, umístěného v 1. patře zděného bytového domu. Bytová jednotka se skládá z kuchyně s obývací částí o výměře 23,2m<sup>2</sup>, pokoje 9m<sup>2</sup>, předsíně 5,6m<sup>2</sup>, spíže 1,5m<sup>2</sup> a koupelny s WC 2,9m<sup>2</sup>. V rámci rekonstrukce proběhla v bytě cca před 10 lety oprava koupelny vč. nového bojleru, výměna oken před cca 6 lety. Dům je z části zateplen s novou střešní krytinou. K bytu náleží velký sklep 6,7m<sup>2</sup> umístěný v suterénu domu, dále užívání prádelny, kolárny, půdy a velké zahrady za domem. Součástí je také samostatná zamykatelná plechová kóje v zahradě. Město Třešť

disponuje kompletní vybaveností, od Jihlavy je vzdáleno 18km. Možnost hypotéky - vyřídíme. Pro více informací volejte makléře nabídky.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 56 m<sup>2</sup>, U Kulturního domu  
č.p. 3/2, Batelov, okres Jihlava**

**Celková cena: 800.000 Kč**

**Adresa: U Kulturního domu, Batelov,  
okres Jihlava**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

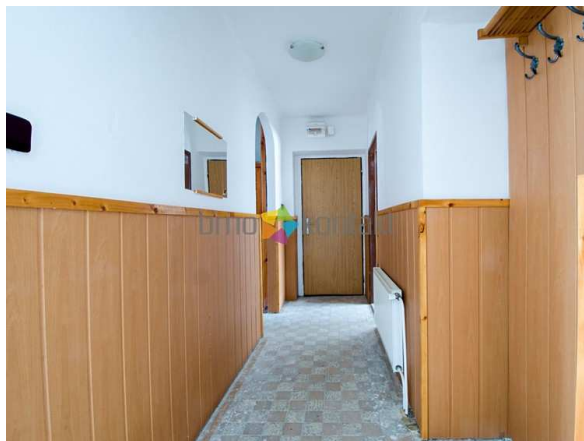
<b>Adresa</b>	U Kulturního domu, Batelov, okres Jihlava	<b>Dispozice</b>	2+1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	800 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	23.01.2019	<b>Podlahová plocha</b>	69
<b>Číslo řízení</b>	V-560/2019-707	<b>Plocha užitná</b>	56
<b>Poznámka k ceně</b>	Informace o ceně na dotaz	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

### Slovní popis

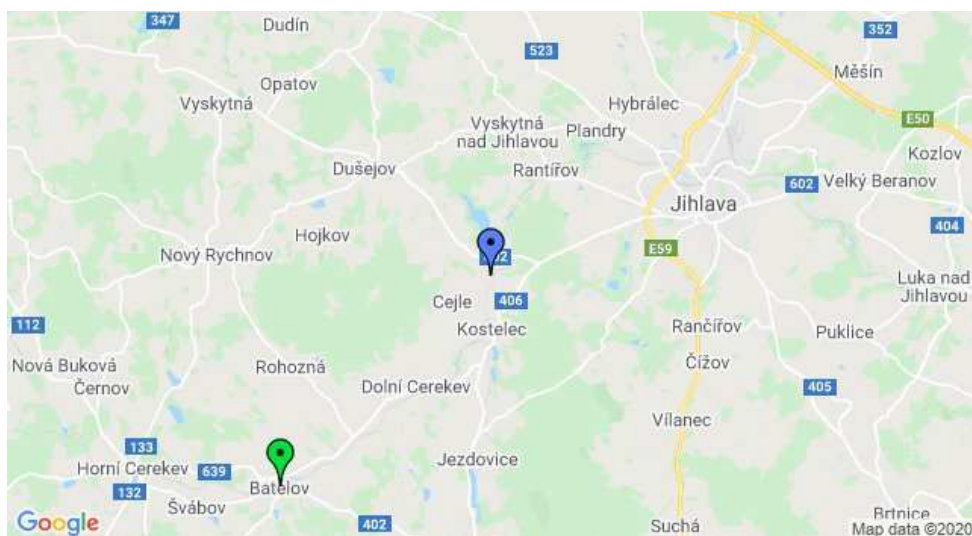
Nabízíme k prodeji byt v cihlovém domě o dispozici 2+1 na ul. U Kulturního domu v městečku Batelov. Byt má výměru 56 m<sup>2</sup> ( 69 m<sup>2</sup> vč. sklepů ). Dům stojí mimo hlavní silnici ve slepé ulici – v bezpečné zóně pro děti. Topení zajišťuje plynový kotel, který zároveň funguje i na ohřev teplé vody. Dispozice: Kuchyň: 10,1 m<sup>2</sup> Obývací pokoj: 16,8 m<sup>2</sup> Ložnice: 13,6 m<sup>2</sup> Koupelna: 3,6 m<sup>2</sup> Byt je po částečné rekonstrukci a je zde udělána nová elektroinstalace, nové odpady a rozvody vody, nová plastová okna,

podlahy. Byt je umístěný v 1.NP nízkopodlažního domu. Oba pokoje jsou neprůchozí, součástí bytu je komora a dva prostorné sklepy. V bytě je nutné dokončit pouze kuchyňskou linku a podlahy. Na domě je nová střecha.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

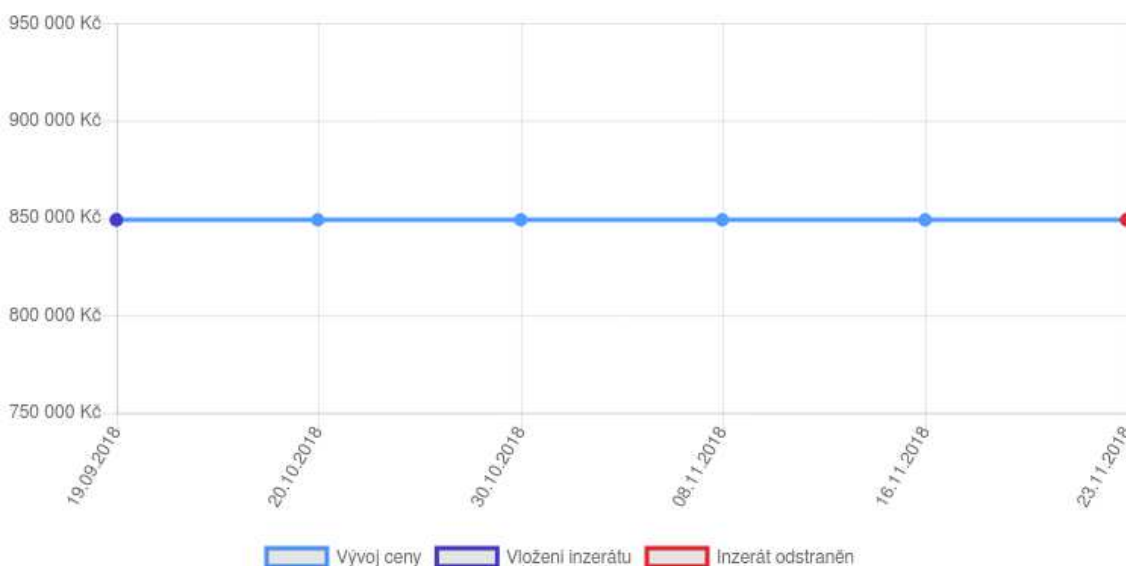


**Prodej, Byt, 61 m<sup>2</sup>, Rosice, Cerekvička-Rosice, okres Jihlava**

**Celková cena: 849.000 Kč**

**Adresa: Rosice, Cerekvička-Rosice, okres Jihlava**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	849 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	61
Dispozice	3+kk	Plocha užitná	61

### Slovní popis

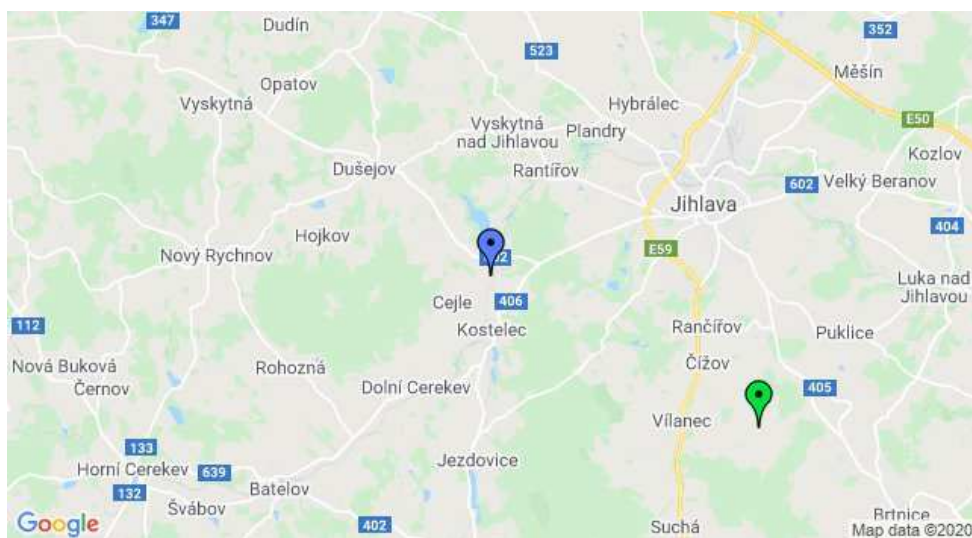
Prodej družstevního bytu o dispozici 3+kk v obci Cerekvička - Rosice, asi 5 km od krajského města Jihlavy. Byt je po částečné rekonstrukci, nové rozvody topení, radiátory, kotel, plastová okna, rekonstrukce koupelny. V bytě se nachází kuchyně spojená s obývacím pokojem, koupelna, samostatné WC, komora, chodba a dva pokoje. Vytápění bytu kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. Dům má novou střechu a v plánu je nová fasáda a zateplení. K bytu patří tři sklepy a 1/4 půdy. Byt je ihned k dispozici. Neplatíte daň z nabytí nemovitosti.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost